



**Wójt Gminy Gorzyce
wrzesień 2018 r.**

ANALIZA

**zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Motycze Poduchowne,**

**pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemysł
i osiedlem Przybyłów w Gorzycach**

**i stopnia jego zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Gorzyce.**

Sporządzona przez uprawnionego urbanistę,
na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawa prawna opracowania:

- art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.),

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemysł i osiedlem Przybyłów w Gorzycach

Spis treści

1. ANALIZA zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	2
1.1. Zagospodarowanie terenu objętego analizą.	2
1.2. Zainicjowanie procesu planistycznego.	3
1.3. Cel podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	3
1.4. Uwarunkowania dot. ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.	4
1.5. Uwarunkowania dot. dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	4
1.6. Uwarunkowania dot. zagrożenia powodziowego.	4
1.7. Uwarunkowania wynikające ze struktury gruntów.	4
1.8. Uwarunkowania oraz możliwości obsługi komunikacyjnej i wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.	5
1.9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego terenu.	6
1.10. Wnioski.	7
2. ANALIZA stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań projektu planu z ustaleniami Studium.	8
2.1. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gorzyce.	8
2.2. Wnioski.	9
3. Materiały geodezyjne.	10
4. Niezbędny zakres prac planistycznych.	10

1. ANALIZA zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.1. Zagospodarowanie terenu objętego analizą.

Teren o powierzchni ok. 52 ha położony jest w miejscowości Motycze Poduchowne, w części znajdującej się na południe od drogi krajowej Nr 77 Lipnik-Przemyśl, na wschód i północ od granic obrębu Gorzyce oraz na zachód od granic administracyjnych z Gminą Zaleszany. Zakres przestrzenny przedstawiono na Rysunku 1 - kolorem błękitnym.



Rysunek Nr 1. Zakres przestrzenny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemyśl i osiedlem Przybyłów w Gorzycach (źródło: e-mapa Gminy Gorzyce).

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna koncentruje się głównie we wschodniej części obszaru, wzdłuż drogi na działce nr ewid. 620, na granicy z Gminą Zaleszany. Skupisko działek rekreacji indywidualnej znajduje się w centralnej części. Pozostałe działki stanowią grunty użytkowane rolniczo. W północno-zachodniej oraz centralnej części tego rodzaju użytkowanie wynika z występowania gruntów wysokich klas bonitacyjnych (RIIIa i RIIIb). Część działek głównie na północnym-wschodnie w wyniku długotrwałego odłogowania, zajęta została naturalnie przez dzikie krzewy i drzewa.

Rolniczy charakter użytkowania gruntów oraz długie i wąskie działki ewidencyjne rzutują na brak potrzeby wyposażenia przedmiotowego obszaru w drogi. Postępująca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana na podstawie decyzji administracyjnych, skupia się wyłącznie wzdłuż istniejących dróg, których parametry nie spełniają norm narzuconych przez ustawę o drogach publicznych.

Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wywiera nacisk na władzę lokalną, która w celu wskazania kolejnych terenów pod tego rodzaju inwestycje powinna zmierzać do opracowania prawa miejscowego. Plan umożliwia kompleksowe zagospo-

darowanie terenów, określa sposób wyposażenia w infrastrukturę techniczną jak i drogową, waząc interes publiczny i społeczny. Opracowanie prawa miejscowego daje również uczestnikom tego postępowania możliwość czynnego udziału, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku.

1.2. Zainicjowanie procesu planistycznego.

Opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego wynika z zapotrzebowania na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, świadomości władz lokalnych oraz racjonalnie prowadzonej polityki przestrzennej w Gminie Gorzyce. Tego rodzaju tereny gwarantują ich właścicielom możliwość szybkiego inwestowania oraz rzetelną informację o sąsiedztwie, tj. możliwych inwestycjach i ich parametrach. W przypadku prowadzenia polityki planowania przestrzennego opartej na decyzjach administracyjnych, tego rodzaju informacja nie jest trwała i spójna.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemysł i osiedlem Przybyłów w Gorzycach wynika z uwarunkowań lokalnych w tym ciągłości polityki przestrzennej. Obszary na północny-wschód od osiedla w Gorzycach w ramach Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gorzyce, stanowiły rezerwę rozwojową osiedla w Gorzycach. Zmiany ustrojowe spowodowały zahamowanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wzbogacające się społeczeństwo Gorzyc i okolic doceniło korzyści życia w domach jednorodzinnych – w wyniku tych procesów rozrastały się osiedla Przybyłów i rejon Górki Plebańskiej oraz ulicy Fantazja. Szybko zmieniająca się sytuacja gospodarczo-ekonomiczna wyprzedzona została przez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego prawie dla całej miejscowości Gorzyce.

1.3. Cel podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wskazanie i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z uwzględnieniem w szczególności:

- 1) obecnego stanu zainwestowania,
- 2) konieczności wytyczenia układu komunikacyjnego oraz zasad wyposażenia tego terenu w sieci infrastruktury technicznej,
- 3) konieczności zmiany obowiązujących aktów prawa miejscowego, wskazujących tereny pod uprawy rolne, co nie jest zgodne z obowiązującym Studium,
- 4) struktury własnościowej gruntów,
- 5) ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony środowiska,
- 6) ograniczeń wynikających z przebiegu sieci elektroenergetycznej 110kV oraz gazociągu wysokoprężnego Ø400,
- 7) ograniczeń wynikających z występowania GZWP NR 425 "ZBIORNIK DĘBICA-STALOWA WOLA-RZESZÓW",

8) występowania stanowisk archeologicznych Nr 90/75-9 i Nr 90/75-11.

1.4. Uwarunkowania dot. ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Teren położony jest w obrębie Kotliny Sandomierskiej w mezoregionie Dolina Dolnego Sanu, rozciągającym się pomiędzy Równiną Biłgorajską i Równiną Tarnobrzeską. Płaska powierzchnia doliny poprzecinana jest dolinami rzecznyymi. Teren ten budują utwory akumulacji rzecznej.

Obszar ten znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, takimi jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000. Brak jest również pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych oraz zespołów przyrodniczo-krajobrazowych. Ponadto nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

Analizowany teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 Dębica -Stalowa Wola - Rzeszów, którego granice zostały określone w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL Nr KDH 1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.

Nie udokumentowano złóż surowców mineralnych.

1.5. Uwarunkowania dot. dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zarówno teren jak i obiekty znajdujące się na nim nie podlegają ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

Stwierdzono natomiast obecność dwóch stanowisk archeologicznych Nr 90/75-9 (osada kultury trzcinieckiej) i Nr 90/75-11 (śląd osadnictwa wczesno-średniowiecznego). Na etapie sporządzania planu miejscowego należy rozważyć potrzebę wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej dla ww. stanowisk.

1.6. Uwarunkowania dot. zagrożenia powodziowego.

Teren proponowany do objęcia przystąpieniem do sporządzenia planu znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, zlokalizowany jest natomiast w obszarze chronionym wałami przeciwpowodziowymi głównych rzek, narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku ich uszkodzenia, przesiąkania lub przelania się wody przez wały. Wały przeciwpowodziowe wzdłuż Wisły, Sanu, Łęgu, Trześniówki w ostatnich latach poddane modernizacji i rozbudowie, przygotowane są na przyjęcie wód stuletnich.

1.7. Uwarunkowania wynikające ze struktury gruntów.

Analizowany teren składa się z ułożonych południkowo, długich i wąskich działek ewidencyjnych. Tego rodzaju geometria korzystna jest dla równoleżnikowego projektowania dróg, ze znikomą szkodą dla własności prywatnej. Działki o najkorzystniejszych dla zabudowy geometriach, występują we wschodniej (już częściowo zabudowane) i południowej części tego obszaru.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemysł i osiedlem Przybyłów w Gorzycach

Rozdrobniona struktura własnościowa oraz brak dróg, skutkowały znikomym zainteresowaniem tym terenem przez Inwestorów. Wyznaczenie dróg publicznych w planie miejscowym, stanowić będzie jeden z głównych celów aktywizacji tego terenu.

W północno-zachodniej, południowo-wschodniej oraz centralnej części obszaru, występują grunty wysokich klas bonitacyjnych (RIIIa i RIIIb), zajmują one łącznie powierzchnię ok. 12,5ha. Tego rodzaju uwarunkowanie wymusza na jednostce samorządu terytorialnego, uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klasy III na cele nierolnicze (art. 7 ust. 1, 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017, poz. 1161, z późn. zm.) w związku z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.).

1.8. Uwarunkowania oraz możliwości obsługi komunikacyjnej i wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się bezpośrednio z drogi krajowej Nr 77 Lipnik-Przemyśl. Wzdłuż ww. drogi, po stronie analizowanego terenu wybudowano w ubiegłych latach chodnik łączący Gminę Gorzyce z Gminą Zaleszany.

Z uwagi na parametry techniczne drogi, odpowiadające klasie G, jej dostępność do terenów przyległych powinna być ograniczona. Wszystkie działki położone na przedmiotowym obszarze, które mają zapewnić dostęp do drogi krajowej, powinny mieć zapewniony dostęp do nowoprojektowanych dróg publicznych, lub poprzez drogi dojazdowe/serwisowe prowadzone wzdłuż trasy głównej. Tego rodzaju rozwiązanie jest możliwe ze względu na znikomą ilość zabudowy na przedmiotowym terenie. Rozsądnym rozwiązaniem byłoby kontynuowanie układu komunikacyjnego wyznaczonego w ramach MPZP Nr 1/12/2006 o nazwie: „Obszar Wielofunkcyjny - Gorzyce i Motycze Poduchowne (drogi dojazdowe oznaczone symbolami 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD), co przedstawiono na Rysunku Nr 2.



Rysunek Nr 2. Proponowana kontynuacja dróg publicznych dojazdowych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: e-mapa Gminy Gorzyce).

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemyśl i osiedlem Przybyłów w Gorzycach

Wschodnia część tego obszaru obsługiwana jest przez drogę publiczną na działce nr ewid. 620 (na granicy z Gminą Zaleszany). Aby droga ta mogła pełnić prawidłowo swoją rolę, wymaga poszerzenia do parametrów drogi publicznej. Naturalnym wydaje się ponadto na etapie projektowania planu miejscowego jej połączenie z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 9.KDD, wyznaczonej w MPZP terenu budownictwa jednorodzinnego Nr 1/11/2005 Gorzyce-Przybyłów II, położonego w miejscowości Gorzyce i wytworzenie czytelnego korytarza komunikacyjnego łączącego drogę krajową z centrum rekreacyjnym Gminy – kąpieliskiem Przybyłów.

Możliwości oraz sposoby wyposażenia przedmiotowego terenu w sieci infrastruktury technicznej określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wzdłuż drogi krajowej Nr 77 Lipnik-Przemyśl wprowadzono już zarys zaprojektowanej rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej. Pozostała część obszaru zasadniczo nie jest wyposażona w sieci infrastruktury technicznej.

W ramach przedmiotowego terenu wystąpią ograniczenia wynikające z występowania:

- a) sieci elektroenergetycznej 110kV,
- b) gazociągu wysokoprężnego Ø400.

Po dokonaniu zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poszczególne organy w tym zarządcy ww. sieci i dróg, winni złożyć stosowne wnioski na podstawie art. 17 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego terenu.

Przedmiotowy obszar znajduje się w sąsiedztwie obszarów objętych prawem miejscowym (MPZP). Sąsiedztwo to przedstawione zostało w ramach Rysunku Nr 3.



Rysunek Nr 3. Usytuowanie analizowanego terenu na tle obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: e-mapa Gminy Gorzyce).

Poszczególne plany to:

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemyśl i osiedlem Przybyłów w Gorzycach

- od strony zachodniej – MPZP Nr 1/12/2006 o nazwie: „Obszar Wielofunkcyjny - Gorzyce i Motycze Poduchowne,
- od strony południowej i południowo-zachodniej – MPZP terenu budownictwa jednorodzinnego Nr 1/11/2005 Gorzyce-Przybyłów II, położonego w miejscowości Gorzyce,
- od strony południowej – MPZP Nr 2/13/2006 o nazwie: „Gorzyce – Przybyłów, Część Rekreacyjna.

W ramach centralnej, północno-wschodniej i południowo-wschodniej części analizowanego obszaru (pomarańczowa obwoluta na Rysunku Nr 3) znajdują się cztery obszary, dla których uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzyce, stanowiące:

- zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzyce, (uchwała Nr XXIII/163/2000 Rady Gminy Gorzyce z dnia 25 października 2000r.).
Trzy tereny w centrum przeznaczone zostały zgodnie z ww. planem miejscowym pod uprawy rolne - symbol C35RP (0,34ha), symbol C36RP (0,34ha) oraz symbol C37RP (0,31ha). W ramach ww. terenów zakazano zabudowy kubaturowej, dopuszczono lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- III zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzyce, (uchwała Nr XXXI/233/55/97 Rady Gminy Gorzyce z dnia 17 grudnia 1997r.
Dwa tereny: na północnym-wschodzie oraz południowym-wschodzie, przeznaczone zostały zgodnie z ww. planem miejscowym pod rozproszoną zabudowę jednorodziną - symbol C27MN (0,46ha) oraz symbol C28MN (0,14ha).

Przedmiotowy obszar stanowi ostatni fragment wschodniej części Gminy, usytuowany wzdłuż osi jej rozwoju (drogi krajowej Nr 77 relacji Lipnik-Przemysł, pozbawiony miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.10. Wnioski.

Obszar wskazany do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemysł i osiedlem Przybyłów w Gorzycach, na podstawie przeprowadzonej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

- nie znajduje się na terenie formy ochrony przyrody,
- nie jest objęty ochroną konserwatora zabytków, wymagał będzie określenia ograniczeń i postulatów wynikających z występowania stanowisk archeologicznych Nr 90/75-9 i Nr 90/75-11,
- nie zawiera się w ramach obszaru i terenu górniczego,
- nie stanowi terenu zamkniętego,
- nie stanowi wyznaczonych w Studium obszarów: wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ani rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m² a także przestrzeni publicznej,

Sposób zagospodarowania przedmiotowego terenu nie będzie naruszać ustaleń Studium, uwzględniając jednocześnie istniejącą zabudowę (chyba że potencjalne wnioski ich właścicieli, określą inny sposób zabudowy/zagospodarowania). Wprowadzić należy zapisy uwzględniające ograniczenia wynikające z przebiegu sieci elektroenergetycznej 110kV oraz gazociągu wysokoprężnego Ø400 a także z występowania GZWP NR 425 "ZBIORNIK DĘBICA-STALOWA WOLA-RZESZÓW".

Brak układu komunikacyjnego, a co za tym idzie brak infrastruktury technicznej oraz niekorzystna geometria działek utrudniają zagospodarowanie tego terenu. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu umożliwi wyznaczenie czytelnego układu komunikacyjnego oraz zasad budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. W nawiązaniu do nowego układu dróg będzie można również ustalić korzystniejszy dla inwestorów podział terenu na działki budowlane. W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy Gorzyce uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemysł i osiedlem Przybyłów w Gorzycach.

2. ANALIZA stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań projektu planu z ustaleniami Studium.

2.1. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gorzyce.

Plan miejscowy uchwalany jest przez Radę Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Stopień tej zgodności badany jest już na etapie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działanie to mają na celu spójne prowadzenie polityki przestrzennego, określonej w Studium oraz zapewnienie kompatybilność poszczególnych obszarów objętych ustaleniami prawa miejscowego. Podstawa prawna tych działań określona została w art. 20 ust. 1 w związku z 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zaproponowane w planie miejscowy rozwiązania przestrzenne uwzględniać będą musiały ustalenia określone w Studium dla terenu 100M - obszar zabudowy mieszkaniowej. Dla ww. obszarów dopuszczono następujące funkcje i sposoby zagospodarowania:

- 1) „Na obszarach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę rekreacji indywidualnej,
 - c) usługi podstawowe, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców,
 - d) usługi publiczne,
 - e) zabudowę zagrodową,
 - f) zabudowę agroturystyczną,
 - g) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,
 - h) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,

- i) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
 - j) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - k) budynki gospodarcze, parkingi i garaże;
- 2) Lokalizacja nowej zabudowy, o której mowa w pkt 1, lit. e) w sąsiedztwie z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w przypadku spełnienia wymogu, dotyczącego ograniczenia sztuk inwentarza do 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) oraz przy zachowaniu odległości ograniczającej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy od 5 m do 12 m,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5;
- 4) Dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości większej niż w pkt 3, lit. a) na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 5) Określone w pkt 3 wskaźniki i parametry zabudowy nie dotyczą usług publicznych, np. kościoł, szkoła itp.;
- 6) Na terenach zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.”.

2.2. Wnioski.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego sporządza wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Uchwala go następnie rada gminy/miasta, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Lokalne uwarunkowania determinują przyszłe przeznaczenie terenu wskazanego do objęcia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemysł i osiedlem Przybyłów w Gorzycach, tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Znikoma ilość zabudowy na przedmiotowym terenie, wynikająca z niekorzystnego układu działek oraz braku układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, umożliwia urbanistycznie projektowanie na zasadach „carte blanche”. Nie zauważa się tym samym zagrożeń rzutujących na stopień zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzyce.

3. Materiały geodezyjne.

Na potrzeby opracowania MPZP w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemyśl i osiedlem Przybyłów w Gorzycach, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Gmina Gorzyce pozyskała z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tarnobrzegu, mapę zasadniczą w skali 1:1000 (w wersji papierowej jak i cyfrowej), zgodnej z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 29 sierpnia 2018 r. i pod numerem P.1820.2011.873. Ponadto pozyskano mapę ewidencyjną w skali 1:2000.

4. Niezbędny zakres prac planistycznych.

Na potrzeby opracowania MPZP w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemyśl i osiedlem Przybyłów w Gorzycach, ustala się następujący niezbędny zakres prac planistycznych:

- sporządzenie opracowania ekofizjograficznego,
- sporządzenie inwentaryzacji urbanistycznej,
- analiza struktury własnościowej gruntów,
- analiza bonitacji gruntów,
- analiza uwarunkowań przestrzennych,
- analizę wydanych pozwoleń na budowę,
- analizę wniosków, złożonych do terenu objętego planem,
- sporządzenie miejscowego planu (tekst i rysunek planu),
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządzenie wniosku o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- sporządzenie dokumentacji – toku formalno-prawnego.

Plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa obowiązkowo:

„1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*

2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*

3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*

3a) *zasady kształtowania krajobrazu;*

4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*

5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*

6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej*

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Motycze Poduchowne, pomiędzy drogą krajową Nr 77 Lipnik-Przemyśl i osiedlem Przybyłów w Gorzycach

zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 prawo do odszkodowania lub żądania wykupienia nieruchomości ust. 4.”.

Plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, może zawierać:

„1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 uwarunkowania uwzględniane w studium ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 uwarunkowania uwzględniane w studium ust. 3a;

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

9) (uchylony)

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.”.

Plan miejscowy uwzględniać musi ponadto zapisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1582). Zawarto tam ustalenia dot. materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń i nazewnictwa, zakresu projektu rysunku planu oraz uchwały, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Język stosowany w prawie miejscowym oraz sam kształt dokumentu natomiast określony został w ramach rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 283).

Audycja przyjęta dnia 16 listopada 2018r.

WÓJT GMINY
GORZYCE
pow. tarnobrzeski
woj. podkarpackie

WÓJT
Leszek Surdy
mgr Leszek Surdy

